

**STYRELSEHANDLING nr 9
2017-11-21**

Risk- och sårbarhetsanalys 2018

Anteckning

Till styrelsen för anteckning



STYRELSEHANDLING 2017-11-21

RISK- OCH SÅRBARHETSANALYS, ÅTGÄRDER INFÖR 2018

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Intern kontroll syftar till att säkerställa att Förvaltnings AB GöteborgsLokaler upprätthåller en intern kontroll för att i rimlig grad uppnå följande:

- tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer mm följs
- tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten
- eliminera eller upptäcka allvarliga fel och brister.

Verksamheten skall drivas ändamålsenligt och kostnadseffektivt med väl dokumenterade system och rutiner för styrning, så att fastställda mål i budget och verksamhetsplan uppnås.

Internkontroll

Internkontroll har alltid varit en naturlig del av verksamheten. Avvikelse från GöteborgsLokalers verksamhets- och budgetplanering följs upp enligt fastställd plan. Internkontroll utförs genom att följa upp besluten för verksamhetsplaner, handlingsplaner och budget/ekonomi och jämföra med utfallet. Skillnaden däremellan utgör avvikelsen som rapporteras vid prognostillfällena. Ytterligare en dimension i internkontrollen är "kundkvaliteten" det vill säga en bedömning av det arbete som riktar sig mot hyresgästen. Uppföljning av kundkvalitet sker bland annat genom en hyresgästenkät.

GöteborgsLokalers risk- och sårbarhetsanalys (RSA) - Internkontrollplan

Målet med arbetet är att skapa en riskbaserad process i syfte att optimera arbetsinsatsen som krävs för att uppnå verksamhetsmålen för GöteborgsLokaler. Huvudsyftet är att säkerställa att verksamhetens mål kommer att uppnås. En företagsövergripande riskanalys innebär att identifiera, analysera, kategorisera och utvärdera möjligheter och hot som påverkar företaget på både en strategisk och operationell nivå.

Vårt analysverktyg har framtagits av PwC och har vidareutvecklats under senare år. Det benämns "GöteborgsLokalers Risk- och internkontrollplan". Den uppdateras årligen. Risker rubriceras och beskrivs. Riskerna bedöms utifrån att det finns "skyddsnät" på plats. Därefter sker bedömning av sannolikhet och konsekvens. Därefter sker en värdering om risken kan accepteras eller skall hanteras. Vid nästa bedömning avgörs om risken skall till övervakningsplanen och eller till styrelsen.

Aktuella riskområden är:

- Omvärlden
- Verksamhetsövergripande
- Förvaltning
- Inköp
- Hyresadministration
- Underhåll och investering
- HR
- IT
- Finans
- Redovisning och rapportering

Inom varje riskområde skall alltid risken för, att lagar och regler inte följs, att oegentligheter inträffar, att rykte och varumärke svärtas ned, att rapporteringen inte är tillförlitlig, hanteras.

Beroende på vilken nivå risken bedöms ligga på kan åtgärder planeras, utföras och därefter testas om åtgärderna fyller sin funktion. Till varje åtgärd knyts en ansvarig person, ur företagsledningen, som har till uppgift att utföra åtgärden och återrapportera i Internkontrollplanen. Uppföljning sker i de forum och vid de tillfällen som beslutats om i åtgärdsprogrammet. Dokumenterad utvärdering sker årligen till styrelsen.

Internkontrollplanen, Övervakningsplan och Åtgärdsplan skall styrelsebehandlas. Bolaget bedömer att en åtgärdsplan inte krävs för att utveckla systematiken och ta fram ett avtal.

Planerade åtgärder inför IKP 2018:

- Bibehåll och utveckla en god intern styrning och kontroll
- Utveckla systematiken kring den interna kontrollen.
- Upprätta ett servicenivåavtal med Intraservice angående kommungemensamma systemen exempelvis Winst.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Bo Säljö

Intern kontrollplan - Riskanalys (med bifogad åtgärdsplan och övervakningsplan)

Sortera på Till Styrelsen för att sammanställa de mest väsentliga riskerna till styrelsen

Till styrelse	Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig	Kontrollaktiviteter/Åtgärder på plats	Risk	Till åtgärdsplan	Till övervakningsplan	Datum	Kommentar
Nej	OM7	Myndighetsprocesser	Risk för tidsmässigt utdragna myndighetsprocesser vilket kan leda till för få nystartade byggprojekt som kan medföra att kommunens prioriterade mål ej nås	Fastighetschef	Försöker presentera kompletta underlag, god framförhållning, dialog och ett flertal planförslag.	8	Accepteras	Nej	2017-10-30	CS: Gjort en bedömning av sannolikhet och konsekvens.
Nej	OM8	Konjunkturen	Lågkonjunkturen påverkar köpmönster och i sin tur hyresgäster	Marknads- och kommunikationschef	Följer utvecklingen - vårt bestånd påverkas endast marginellt av konjunktursvängningar.	2	Accepteras	Nej	2017-08-31	PJ: Gjort en bedömning av sannolikhet och konsekvens.
Nej	OM9	Exploatering av nya handelsplats/köpcentra	Nya/förändrade köpcentrum/handelsplatser kan påverka befintliga anläggningar och köpmönster. Ägaren har uttryckt att inga nya externa köpcentra skall etableras.	Affärsutveckling	Bevakning av stadens planarbeten genom abonnering på handlingar från följande: BN, FN och KS. Information av planarbeten på ledningsmöten och dialog med berörda handläggare och beslutsfattare inom Göteborgs Stad.	3	Accepteras	Nej	2017-09-27	JW: Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens
Nej	OM10	Ändrat boendemönster	Förändringar av boendemönster ex. färre personer per lägenhet (minskad köpkraft).	Marknadschef	Utbud och omfattning anpassas till efterfrågan.	3	Accepteras	Nej	2017-08-31	PJ: Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens
Nej	OM11	Infrastruktur-förändring	Förändringar i infrastrukturen påverkar rese-/köpmönster, t. ex frångeslakt.	Marknadschef	Utbud och omfattning anpassas till efterfrågan.	3	Accepteras	Nej	2017-08-31	PJ: Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens
Nej	OM12	Omvärldsbevakning	Risk att förändringar i omvärlden inte bevakas på ett strukturerat sätt	Marknadschef	Abonnering på alla tänkbara nyhetsmedia.	2	Accepteras	Nej	2017-08-31	PJ: Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens
Nej	OM13	Profitsighet och ordningsstörningar	Profitsighet och ordningsstörningar påverkar trygghets/säkerheten och ekonomin (underhåll, avfytning)	Säkerhetschef	Torgvärdar, trygghetsövervakning, trygghetsvandringar, säkerhetsmöten och hyresgästentkat. Sarskilda insatser vid behov.	8	Accepteras	Nej	2017-09-15	BS: Nära samverkan med myndigheter och hyresgäster
Nej	OM14	Extremt väder	Extremt väder genom orkaner, åska, regn, snö och kyla kan försäkra problem med allt från ofarbara vägar, till skador på fastigheter och avbrott på strömförsörjningen.	Säkerhetschef	Det är inte möjligt att hålla med beredskap som innebär att alla funktioner upprätthålls oavsett yttre förutsättningar. Våra förberedelser innebär att vi skapat en gemensam nödlägesberedskap i form av en informationsbank. Krisjouren. Vi övar och är beredda på samverkan.	4	Accepteras	Nej	2017-09-15	BS: Övning med Lgr varje år. Samverkan med andra. Ett exempel på egna åtgärder är när våra flaggor tas ned vid en byvind på 20m/s.
Nej	V3	Rykte och varumärke	Risk för bristande gemensamt förhållningssätt kan leda till ineffektivitet och / eller oettiskt beteende med risk för skadat förtroende hos allmänheten eller internt	Marknads- och kommunikationschef	God ordning, tydlig och transparent kommunikation. Värdegrundsbaserat arbetekommunikationsplan med uppföljning.	2	Accepteras	Nej	2017-08-31	PJ: Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens B
Nej	V4	Rapportering	Risk för brister i rapportering	Ekonomischef	Utpekade ansvarsområden, uppfyllt stadens krav och eget ledningssystem.	9	Accepteras	Nej	2017-09-15	BS:
Nej	V5	Förändringar i styrsystem	Förändringar i styrsystem medför risk för försämrade verksamhetsplanering och verksamhetsuppföljning. Kundbolagens hyresgästentkat är av stor betydelse för Göteborgs Lokalers uppdrag. Enkätens resultat ligger till grund för kommande verksamhetsplan. Det innebär att enkätens utvärdering eller brist på frågor kring handelsplatser kommer att påverka bolagets möjligheter att skapa en attraktiv handelsplats.	Marknads- och kommunikationschef	Aktuell kundundersökning för Framtidens bostadsföretag har ett otillräckligt utrymme för frågor om hyresgästens uppfattning av handelsplatsen.	6	Accepteras	Nej	2017-09-15	PJ: Gjort bedömning av sannolikhet och konsekvens BS; Övrigt

Sortera kolumn **Övervakning** för att få sammanställd övervakningsplan
Sortera på **Till Styrelsen** för att sammanställa de mest väsentliga riskerna till styrelsen

Till styrelsen	Risk	Rubrik	Risk Beskrivning	Ansvarig chef	Introllaktiviteter/Åtgärder på pl	Testbeskrivning Frekvens	Frekvens Urvalsstorlek	Ansvarig testare	Tidpunkt
Ja	IN5	Inköp projekt	Risk för inköp som inte är i linje med lagstiftning (LOU) och verksamhetens mål/riktning (mutor, bedrägeri etc.).	Hållbarhetschef	Gemensamt regelverk inom staden. Winst inköpssystem infört. Lokala anvisningar och rutiner införda i VHB. Övervakas genom attestregler, stickprov och internrevision.	Fakturagranskning utifrån verksamhetsmål, LOU, bedömd tid mm.	Fem fakturor per beställare och två gånger per år	Säkerhetschef	Maj och oktober
Ja	FÖ5	Uthyrningsprocessen	Bristar i kontraktprocessen medför risk för fel hyresgäster, aviseringsrutiner, felaktigt ombyggnadstillägg, felaktig kravhantering, felaktig registrering, felaktiga/ uteblivna hyror och tappade affärer. Missnöjda hyresgäster påverkar GöteborgsLokalers varumärke. Missnöjda lokalsökande som inte får sökta lokal/lokaler. Hyresgästers verksamhet kan påverka varumärket eller attraktionskraften för handelsområde (ex. miljöfarlig, olaglig eller oetisk verksamhet)	Fastighetschef	Uthyrningsprocessen är dokumenterad i VHB. Tydligt avtal o god kommunikation. Tydlig information och transparens vid uthyrning. Anvisningen för uthyrningen och reglerna ger stöd för en noggrann prövning innan avtal.	Hyresavtal granskas utifrån legalitet, anvisning och verksamhetsmål..	Minst ett avtal per fastighetsförvaltare.	Hållbarhetschef	Mars